

**Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos  
de Investimento Coletivo, S.A.**

**Relatório e Contas 2020**

## RELATÓRIO DE GESTÃO

O Conselho de Administração da Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “FSG”), vem no cumprimento das disposições legais e estatutárias, apresentar o Relatório e Contas relativo ao exercício de 2020.

### 1. APRESENTAÇÃO

A FSG é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo que foi constituída em fevereiro de 2018 e tem como objetivo principal gerir fundos de investimento imobiliário atrativos para os investidores ao longo dos diversos ciclos de mercado, com especial destaque para *cash-flows* estáveis de longo prazo. A FSG dispõe de uma equipa multidisciplinar e com vasta experiência na implementação, execução e gestão de estratégias de investimento em ativos diversificados dos mercados imobiliários de Portugal e Espanha.

### 2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

#### Mundial

2020 ficou invariavelmente marcado pelos efeitos disruptivos da pandemia Sars-CoV2 nas economias de todos os continentes. As diversas vagas da pandemia e consequentes medidas e restrições levaram a quebras abruptas no consumo privado que resultaram em reduções muito significativas do produto interno bruto. Os bancos centrais e os governos responderam prontamente, ampliando políticas monetárias e fiscais. Outros fatores também aumentaram a fragilidade e incerteza económica de certas regiões, como são os casos do Brexit, a descida do preço do petróleo e as tensões económicas entre E.U.A e China, consequentemente, a economia mundial regrediu -3.5% em 2020.

#### Portugal

A nova conjuntura pandémica e económica também trouxe impactos muito significativos à economia Portuguesa. A pandemia foi particularmente danosa para os setores importantes no tecido empresarial português como o Turismo, Automóvel e a generalidade das PMEs, tendo igualmente levado a uma maior pressão no sistema de saúde. A economia ressentiu-se com o PIB a cair em cerca de 7,6% e o desemprego a subir para próximo de 7,3%. Um enorme grau de incerteza permanece enquanto a pandemia não estiver controlada e o programa de vacinação completo.

Por outro lado, as políticas monetárias do BCE têm levado a taxas de juro cada vez mais reduzidas, tendo Portugal registado juros mais baixos que Itália, Espanha e Grécia mostrando a forte confiança dos investidores em Portugal em comparação com outras economias Mediterrânicas.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano de 2020 ficou marcado pela pandemia da Covid-19 e pelas dificuldades económicas que esta veio trazer a muitos portugueses e a diversos setores de atividade.

O mercado imobiliário português também registou quebras face ao ano anterior, embora tenha vivido aquele que foi o seu terceiro melhor ano de sempre. Segundo os dados avançados pela consultora Cushman & Wakefield, no decorrer do ano 2020 o investimento imobiliário comercial em Portugal terá atingido os 2,8 (dois vírgula oito) mil milhões de euros, uma quebra de cerca de 14% face ao período homólogo de 2019.

Apesar da conjuntura, os 2,8 (dois vírgula oito) mil milhões de euros de investimento traduzem o terceiro máximo histórico do mercado português, com o retalho a corresponder 40% daquele valor, os escritórios a 35% e a hotelaria 18% (um dos setores mais afetados pela pandemia).

De acordo com a mesma fonte, no âmbito dos mercados ocupacionais, o balanço de 2020 revelou evoluções diferentes ao nível das duas principais cidades do país, com a Grande Lisboa a registar uma quebra homóloga de 30% e o Grande Porto a observar um aumento de 36% face ao período homólogo 2019.

No que toca aos setores do retalho e hotelaria, mais negativamente afetados pelas restrições impostas pela pandemia de covid-19, registaram uma quebra de 60% na abertura de novas lojas. Por outro lado, a ocupação de espaços nos setores industrial e de logística tiveram aumentos de 67% no volume de ocupação.

No que concerne à promoção imobiliária, várias decisões de investimento foram adiadas em 2020, na medida em que a “pandemia veio trazer imprevisibilidade sobre o comportamento dos preços e das rendas, além de uma maior dilatação dos prazos de licenciamento, o que afastou temporariamente alguns investidores do mercado de promoção imobiliária e aumentou a cautela por parte dos que se mantiveram ativos”

A Cushman & Wakefield adianta que para 2021, as perspetivas do mercado imobiliário "são moderadamente otimistas" e, ainda que dependente da eficácia da vacinação e do controlo da pandemia, espera-se uma evolução distinta nos diferentes setores imobiliários.

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2020, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 10.583,60 (dez mil, quinhentos e oitenta e três vírgula seis) milhões de euros, mais 72,40 (setenta e dois vírgula quatro) milhões de euros face a 31 de dezembro de 2019, traduzindo-se num aumento de cerca de 0,69% (zero vírgula seis nove por cento).

A categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 4.393,00 (quatro mil, trezentos e noventa e três) milhões de euros em 31 de dezembro de 2020, comparado com os 3.358,90 (três mil, trezentos e cinquenta e oito vírgula nove) milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2020 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade reduziu para 199 (cento e noventa e nove) comparativamente com os 210 (duzentos e dez) em atividade no final do ano de 2019.

No que toca ao património detido pelos fundos de investimento imobiliário e relativamente ao período em análise, a totalidade do investimento encontra-se aplicado nos países da União Europeia, correspondendo 38,25% (trinta e oito vírgula vinte cinco por cento) ao sector de Serviços, 24,16% (vinte e quatro vírgula dezasseis por cento) ao sector de Comércio e 13,94% (treze vírgula noventa e quatro por cento) ao sector da Habitação.



Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2020

### **3. ATIVIDADE DA FIDELIDADE - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A. EM 2020**

A FSG iniciou a sua atividade em fevereiro de 2018, no entanto apenas em junho de 2018 obteve a licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal) para o exercício da gestão de Organismos de Investimento Imobiliários.

Em outubro de 2018 foram transferidos dois fundos para a gestão da FSG, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID (adiante designado por “IMOFID”) e o Fundo de Investimento imobiliário Fechado Saudeinveste (adiante designado por “Saudeinveste”).

A estratégia de investimento dos Fundos geridos pela FSG aponta para ativos core terciários, onde se procuram obter rendibilidades através de uma gestão disciplinada ao longo de todo o ciclo, desde a aquisição à venda dos imóveis.

A Sociedade Gestora tem uma abordagem de investimento profissional, com ênfase em processos de gestão que acrescentem valor aos ativos.

A atividade da FSG em 2020 ficou fundamentalmente marcada pela transferência da gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste para a Caixa Gestão de Ativos – SGOIC, S.A., e pela constituição de um novo fundo saúde, o FSG Saúde – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

Com a extinção do processo do fundo Saudeinveste com a Autoridade da Concorrência (adiante designada por “AdC”), que em consequência da determinação da AdC em não permitir a gestão do fundo por uma entidade gestora detida pela Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A., foi deliberado a reassunção da gestão do fundo Saudeinveste pela Caixa Gestão de Ativos – SGOIC, S.A. anteriormente designada por Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A. O processo de transferência foi concluído em 30 de junho de 2020.

Em 06 de novembro de 2020 foi constituído um novo fundo saúde, o FSG Saúde – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado reforçando o Valor sob Gestão da FSG.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOFID**

IMOFID é um Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente designado por Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I), que compreende um portfólio *core* de ativos localizados em Portugal, com *cash-flows* pré-existente ou posicionados para gerar *cash-flows* estáveis a médio prazo.

Atualmente o portfólio do Fundo compreende maioritariamente escritórios, *retail* e hotéis em localizações urbanas.

No âmbito do processo de reestruturação do Fundo, durante o primeiro semestre de 2020 concretizou-se o processo de transformação do IMOFID em fundo aberto, tendo este iniciado a sua atividade sob esta nova estrutura a 04 de maio de 2020.

No período em apreço no presente relatório e à semelhança do verificado globalmente, a atividade do Fundo foi impactada pelos efeitos do surto pandémico e pelas correspondentes medidas mitigadoras implementadas.

A 31 de dezembro de 2020, o Fundo tem processos de investimento e desinvestimento em curso que, independentemente dos constrangimentos provocados pelas medidas de resposta ao surto pandémico aplicadas a nível nacional (e.g. restrições de circulação, encerramento de fronteiras, entre outras), se espera que venham a ser concluídos durante o primeiro semestre de 2021.

Em 31 de dezembro de 2020, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 191.771.405 euros (cento e noventa e um milhões, setecentos e setenta e um mil, quatrocentos e cinco euros). O seu Ativo Total ascendia os 192.974.339 euros (cento e noventa e dois milhões, novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e nove euros), dos quais 121.440.725 euros (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e quarenta mil setecentos e vinte cinco euros) corresponde aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a disponibilidades.

## **FSG SAÚDE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

A constituição do FSG Saúde foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores mobiliários (“CMVM”) em 17 de agosto de 2020, tendo sido constituído em 06 de novembro de 2020 com um capital inicial de 51.000.000 euros (cinquenta e um milhões euros) e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 (cinco) anos.

O objetivo do Fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário, consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança, rentabilidade e liquidez, acautelando e valorizando os interesses dos seus Participantes.

Os investimentos imobiliários a realizar pelo Fundo incidirão preferencialmente na aquisição de imóveis destinados a atividades de todo o espectro do sector da Saúde, incluindo mas não limitando: unidades hospitalares, unidades de cuidados continuados de longa duração, clínicas, estruturas residenciais para idosos, residências assistidas com cuidados continuados, unidades de saúde mental, unidades de cuidados primários, estruturas residenciais pediátricas, unidades de cuidados pediátricos e outros.

O Fundo também poderá investir em imóveis destinados a escritórios, retalho e logística, sempre que as atividades aí exercidas sejam conexas ou complementares a atividades do sector da Saúde desenvolvidas em imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo.

Em 13 de novembro de 2020 foi celebrado um contrato de promessa compra e venda (“CPCV”) para aquisição de um (um) hospital em Coimbra até 31 de janeiro de 2021.

Em 31 de Dezembro de 2020, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) atingiu os 50.866.465 euros (cinquenta milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e cinco euros). O valor do seu Ativo Total ascendeu a 50.950.939 euros (cinquenta milhões, novecentos e cinquenta mil, novecentos e trinta e nove euros), dos quais 44.595.979 euros (quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, novecentos e setenta e nove euros) correspondem ao valor das disponibilidades e o restante, ao valor do adiantamento a título de sinal para a compra de um imóvel.

#### 4. RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2020, o Produto Bancário da FSG atingiu cerca de 2.167.604 euros (dois milhões cento e sessenta e sete mil, seiscentos e quatro euros), e os custos operacionais totais no montante de 1.716.753 euros (um milhão, setecentos e dezasseis mil setecentos e cinquenta e três euros) tendo obtido um Resultado Líquido no montante de 345.746 euros (trezentos e quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e seis euros).

Para o ano de 2021, a FSG pretende aumentar o volume dos fundos sob gestão, com *focus* primordial em perfis de investimento desde o *Core* ao *Value-add* de forma a promover a atração de investidores externos.

#### 5. RESPONSABILIDADE SOCIAL

Em 2007, o Grupo Fidelidade deu início a um trabalho de estruturação do seu compromisso com a sustentabilidade e de reflexão sobre o seu papel na criação de valor para os seus stakeholders.

Assim, foi criado o Programa de Responsabilidade Social Fidelidade Comunidade, uma plataforma para as questões do Desenvolvimento Sustentável, que interage com as partes interessadas destas empresas - colaboradores, fornecedores, parceiros de negócio e sociedade em geral.

Um formato diferente, através da mobilização dos colaboradores para apresentação de propostas à gestão de topo nesta matéria, que constitui também um claro investimento destas empresas no seu compromisso com o desenvolvimento sustentável. Contribuir para um mundo mais sustentável, promovendo maior equidade social, o respeito pelo ambiente e a aposta na inovação.

## **6. OUTRAS INFORMAÇÕES**

O Conselho de Administração da FSG declara que, de acordo com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2020 não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a sociedade e os seus administradores. Declara ainda que, nada tem a referir em relação ao disposto nas alíneas g) do nº 5 do mesmo artigo.

No âmbito do Decreto-Lei nº411/91 de 17 de outubro, é de referir que a Sociedade não tinha, no final do exercício de 2020, quaisquer dívidas em mora à Segurança Social.

## **7. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

O Conselho de Administração submete à apreciação e deliberação da Assembleia Geral que o Resultado líquido do exercício de 2020, no montante de 345.745,93 euros (trezentos e quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e cinco euros, e noventa e três cêntimos), seja integralmente transferido para Resultados Transitados.

## **8. EVENTOS SUBSEQUENTES**

À data da produção deste documento, não foram detetados quaisquer eventos subsequentes a reportar.

### **A AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO SURTO COVID-19**

Desde o aparecimento do surto da Doença do Coronavírus 2019 ("COVID-19"), a prevenção e tentativa de controlo da pandemia tem vindo a decorrer à escala global considerando os riscos de contágio da doença. A FSG tem vindo a implementar seriamente o Plano de Contingência, com

medidas consideradas adequadas para a prevenção e contenção da infeção por este vírus, sempre em estrita articulação com os requisitos e orientações da Organização Mundial de Saúde (OMS), Direção Geral de Saúde (DGS) e todas as indicações das autoridades estatais e regulatórias.

O COVID-19 tem impactos económicos ao nível nacional e global, verificando-se já perdas significativas nos mercados globais que podem afetar a qualidade ou os rendimentos dos ativos de crédito e dos ativos de investimento do fundo, dependendo o grau de impacto da situação das medidas preventivas epidémicas, da duração da epidemia e da implementação das políticas regulamentares.

À data do presente relatório, o impacto do surto de COVID-19 nos Fundos sob gestão, traduzem-se num constrangimento de liquidez temporário inerente ao volume de moratórias concedidas a alguns dos inquilinos dos imóveis que integram o seu património. A Sociedade Gestora não recebeu nenhum pedido e, conseqüentemente, não concedeu carências ou perdões de pagamento de rendas para os contratos de arrendamento atualmente em vigor nos fundos por si geridos.

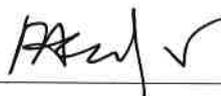
A Sociedade continuará a acompanhar a evolução do COVID-19, avaliando e agindo ativamente aos seus impactos na posição financeira e nos resultados da Sociedade.

## 9. NOTAS FINAIS

O Conselho de Administração quer expressar o seu agradecimento ao seu acionista, pela confiança manifestada; à Mesa da Assembleia Geral, ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas pelo acompanhamento e cooperação demonstrada; aos colaboradores, que com o seu empenho e profissionalismo contribuíram de forma determinante para o desenvolvimento dos projetos da Sociedade; à Caixa Geral de Depósitos e ao Banco Invest, bancos depositários dos fundos sob gestão por toda a colaboração no depósito das unidades de participação dos fundos sob gestão.

Lisboa, 24 de fevereiro de 2021

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA NO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(montantes expressos em euros)

	Notas	12/31/2020		12/31/2019	
		Valor antes de provisões, imparidades e amortizações	Provisões, imparidades e amortizações	Valor líquido	Valor líquido
<b>ATIVO</b>					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		0.00	0.00	0.00	0.00
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	769,567.34	0.00	769,567.34	229,696.86
Ativos financeiros detidos para negociação		0.00	0.00	0.00	0.00
Ativos financeiros disponíveis para venda		0.00	0.00	0.00	0.00
Outros ativos financeiros ao justo valor	4	6,765.86	0.00	6,765.86	3,721.89
Investimentos detidos até à maturidade		0.00	0.00	0.00	0.00
Outros ativos tangíveis	5	117,998.35	-80,381.04	37,617.31	49,797.28
Ativos intangíveis	6	77,121.00	-53,556.25	23,564.75	49,271.75
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos		0.00	0.00	0.00	0.00
Ativos por impostos correntes		0.00	0.00	0.00	0.00
Ativos por impostos diferidos	7	145,406.63	0.00	145,406.63	262,784.32
Outros ativos	8	266,496.71	0.00	266,496.71	215,405.59
<b>TOTAL DE ATIVO</b>		<b>1,383,355.89</b>	<b>-133,937.29</b>	<b>1,249,418.60</b>	<b>810,677.69</b>
<b>PASSIVO</b>					
Recursos de outras instituições de crédito				0.00	0.00
Provisões				0.00	0.00
Passivos por impostos correntes	7			0.00	0.00
Outros passivos	9			400,536.65	307,541.67
<b>TOTAL DE PASSIVO</b>				<b>400,536.65</b>	<b>307,541.67</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>					
Capital	10			1,500,000.00	500,000.00
Premios de emissão				0.00	0.00
Outros instrumentos de capital	10			0.00	1,000,000.00
Ações próprias				0.00	0.00
Outras reservas e resultados transitados	10			-996,863.98	-763,293.47
Resultado do exercício	10			345,745.93	-233,570.51
<b>TOTAL DO CAPITAL</b>				<b>848,881.95</b>	<b>503,136.02</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO</b>				<b>1,249,418.60</b>	<b>810,677.69</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC B3539  
Elisabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Martins Santos  
Fidelidade  
S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO A  
31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

		<i>(montantes expressos em euros)</i>	
	Notas	12/31/2020	12/31/2019
Juros e rendimentos similares		0.00	0.00
Juros e encargos similares	11	-624.88	-330.75
<b>MARGEM FINANCEIRA</b>		<b>-624.88</b>	<b>-330.75</b>
Rendimentos de serviços e comissões	12	2,177,345.25	1,275,943.44
Encargos com serviços e comissões	12	-803.94	-452.24
Outros resultados de exploração	13	-8,312.76	-7,376.05
<b>PRODUTO BANCÁRIO</b>		<b>2,167,603.67</b>	<b>1,267,784.40</b>
Custos com pessoal	14	-1,200,406.32	-1,095,865.24
Gastos gerais administrativos	15	-454,348.88	-387,488.25
Amortizações do exercício	5 e 6	-61,997.32	-69,797.72
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>		<b>450,851.15</b>	<b>-285,366.81</b>
Impostos correntes	7	-38,844.94	-8,090.02
Impostos diferidos	7	-66,260.28	59,886.32
<b>RESULTADO APÓS IMPOSTOS</b>		<b>345,745.93</b>	<b>-233,570.51</b>
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		0.00	0.00
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>345,745.93</b>	<b>-233,570.51</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

cc. 83559

Eusabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

	(montantes expressos em euros)	
	12/31/2020	12/31/2019
<b>ATIVIDADE OPERACIONAL</b>		
Comissões recebidas	2,169,149.28	1,136,213.23
Comissões pagas	-710.57	-452.24
Pagamentos a empregados e fornecedores	-1,231,895.20	-1,362,393.31
Outros pagamentos e recebimentos	-33,284.25	-29,106.30
Pagamento de Impostos	-363,388.78	-347,212.99
Pagamento de impostos sobre os lucros	0.00	0.00
<b>FLUXO DA ATIVIDADE OPERACIONAL</b>	<b>539,870.48</b>	<b>-602,951.61</b>
<b>ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>		
Investimento em subsidiárias e associadas	0.00	0.00
Aquisição de ativos tangíveis	0.00	-4,478.64
Aquisição de ativos intangíveis	0.00	0.00
Abates, regularizações e alienações	0.00	0.00
<b>FLUXO DA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>	<b>0.00</b>	<b>-4,478.64</b>
<b>ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>		
Recebimentos respeitantes a:		
Capital	0.00	0.00
Outras operações de capital	0.00	0.00
Pagamentos resultantes de locação	0.00	0.00
<b>FLUXO DA ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>539,870.48</b>	<b>-607,430.25</b>
<b>VARIAÇÕES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES</b>		
Caixa e seus equivalentes no início do período	229,696.86	837,127.11
Caixa e seus equivalentes no fim do período	769,567.34	229,696.86
	<b>539,870.48</b>	<b>-607,430.25</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Eusabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Benf*

*Adriana Amaral*

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

*(montantes expressos em euros)*

	CAPITAL	OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	CAPITAL PRÓPRIO
Saldos em 01 Janeiro 2019	500,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	-763,293.47	0.00	736,706.53
Aplicação do resultado líquido de exercícios anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prestações Suplementares	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado líquido do exercício	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-233,570.51	-233,570.51
<b>Saldos em 31 dezembro 2019</b>	<b>500,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-763,293.47</b>	<b>-233,570.51</b>	<b>503,136.02</b>
Aplicação do resultado líquido de exercícios anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	233,570.51	0.00
Aumentos Capital	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00
Prestações Suplementares	0.00	-1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,000,000.00
Resultado líquido do exercício	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345,745.93	345,745.93
<b>Saldos em 31 dezembro 2020</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-996,863.98</b>	<b>345,745.93</b>	<b>848,881.95</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

cc83559

Eusabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mário Félix Amândio

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

### **INTRODUÇÃO**

A Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Sociedade”), com sede em Largo do Chiado nº8 1º andar iniciou a sua atividade em 08 fevereiro de 2018, no entanto, apenas em junho de 2018 obteve a licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal) para o exercício do seu objeto social, a gestão de Organismos de Investimento Imobiliários.

Em outubro de 2018 foram transferidos dois fundos para a gestão da Sociedade, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID (adiante designado por “IMOFID”) e o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste (adiante designado por “Saudeinveste”).

Em 2020 a atividade da Sociedade ficou fundamentalmente marcada pela transferência da gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste para a Caixa Gestão de Ativos – SGOIC, S.A., e pela constituição de um novo fundo saúde, o FSG Saúde – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

Em 31 de dezembro a Sociedade tem sob sua gestão dois organismos de investimento imobiliários, o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID e o FSG Saúde – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

A Sociedade faz parte do Grupo que integra a Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A, estando divulgados na Nota 18 os respetivos saldos e transações com as partes relacionadas.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 24 de fevereiro de 2021. Na data de emissão das demonstrações financeiras estava pendente a aprovação pela Assembleia Geral.

### **1. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

#### **1.1 Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho,

transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei nº35/2005, de 17 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 53-A/2006, de 29 de dezembro e pelo Decreto-Lei nº 237/2008, de 15 de dezembro.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas em exercícios económicos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que as mesmas não têm impacto relevante ou aplicação nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2020, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

A Sociedade Gestora adotou os requisitos da IFRS 16 a partir do ano de 2019, sendo esta aplicada a todos os contratos de locação em vigor. Os contratos de locação identificados que requerem estimar um ativo por direito de uso e um passivo por locação, são o contrato de arrendamento de bens imóveis (renda do escritório) e os contratos de viaturas que estão afetos à atividade da Sociedade.

Com a publicação do Decreto-Lei nº. 144/2019, de 23 de setembro, as competências de supervisão prudencial das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo (SGOIC) e pelas sociedades gestoras de fundos de titularização de crédito (SGFTC) são transferidas do Banco de Portugal para a Comissão de Mercado dos Valores Mobiliários (CMVM). Esta concentração de competências de supervisão possibilita uma atuação mais rápida e uma fiscalização mais intensa do supervisor, tendo em vista melhorar a eficácia da supervisão.

Na preparação das demonstrações financeiras, foram utilizados os pressupostos do regime do acréscimo, da consistência de apresentação, da materialidade e agregação e da continuidade, tendo sido preparadas com base nos livros e registos contabilísticos.

As demonstrações financeiras estão expressas em Euros, moeda funcional da Sociedade.

## 1.2 Principais Políticas Contabilísticas

As principais políticas contabilísticas utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização dos Exercícios

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

b) Ativos financeiros ao justo valor

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo respetivo justo valor, sendo considerado justo valor o montante pelo qual o ativo pode ser vendido em condições normais de mercado.

Os ganhos e perdas resultantes das alterações do justo valor são registados na rubrica “Ganhos líquidos de ativos e passivos financeiros valorizados ao justo valor através de ganhos e perdas”.

c) Ativos tangíveis e intangíveis

Os ativos tangíveis e intangíveis são registados ao custo de aquisição, deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações são registadas numa base sistemática ao longo da vida útil estimada dos ativos de acordo com as taxas máximas definidas pelo decreto Regulamentar nº25/2009, de 14 de setembro, em regime de duodécimos.

De acordo com o artigo 33.º do Código do IRC, as depreciações dos elementos do ativo, cujo valor unitário não ultrapasse EUR 1.000 (mil euros), são efetuadas na totalidade no período de tributação do respetivo custo de aquisição.

d) Locações

As locações são reconhecidas de acordo com os princípios definidos na IFRS 16 - Locações.

Consideram-se contratos de locação financeira, os contratos que contêm o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Na data de início de uma locação, o locatário reconhece um passivo pela obrigação de efetuar pagamentos ao locador e um ativo que representa o direito de uso do ativo subjacente durante o prazo da locação. Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente os juros sobre o passivo de arrendamento e a depreciação sobre o ativo de direito de uso.

Na transição a Sociedade aplicou a abordagem simplificada, não reexpressando a informação comparativa. A Sociedade optou por aplicar a norma a contratos anteriormente identificados como arrendamentos de acordo com o IAS 17 e o IFRIC 4. A Sociedade não está a aplicar a norma a

contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando o IAS 17 e o IFRIC 4.

A Sociedade optou por utilizar as isenções aplicáveis à norma sobre contratos de locação para os quais os termos do arrendamento terminavam dentro de 12 meses a partir da data da aplicação inicial (com exceção das locações relativas a arrendamento de imóveis e viaturas), e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente era de baixo valor. A Sociedade elegeu ainda a opção de separar as locações das componentes que não são locação (serviço) e considerar apenas a componente de locação na aplicação desta norma.

e) Passivos financeiros

Um instrumento é classificado como passivo financeiro quando existe uma obrigação contratual da sua liquidação ser efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro, independentemente da sua forma legal. Os passivos financeiros não derivados incluem, empréstimos e outros passivos. Estes passivos financeiros são registados inicialmente pelo seu justo valor deduzido dos custos de transação incorridos, e subsequentemente ao custo amortizado, com base no método da taxa efetiva. A Sociedade procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando estes são cancelados ou extintos.

f) Impostos sobre o rendimento

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), cuja taxa nominal se fixou nos 21%, acrescida de (i) derrama municipal, até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC antes da dedução de prejuízos fiscais e (ii) derrama estadual sobre a parte do lucro tributável, conforme detalhado na tabela *infra*:

Lucro Tributável	Taxa
1.500.000€ - 7.500.000€	3%
7.500.000€ - 35.000.000€	5%
> 35.000.000€	9%

O imposto corrente é apurado com base no resultado fiscal do exercício, o qual difere do resultado líquido contabilístico devido a ajustamentos resultantes de gastos ou rendimentos não relevantes para efeitos fiscais, ou que geram diferenças temporárias, sendo relevantes em períodos contabilísticos futuros.

*Em*  
*P. h. (ATW)*

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar / pagar em períodos futuros, resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são normalmente registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais. Adicionalmente, não são registados impostos diferidos ativos nos casos em que a sua recuperabilidade possa ser questionada devido a outras situações, incluindo questões de interpretação da legislação fiscal em vigor.

Os impostos diferidos são calculados com base nas taxas de imposto que se antecipa venham a estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, as quais correspondem às taxas aprovadas ou substancialmente decretadas na data de balanço. Em 31 de dezembro de 2020, os ativos e passivos por impostos diferidos registados foram determinados nos termos da Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Lei do Orçamento de Estado para 2020).

g) Reconhecimento de Rendimentos e Comissões

Conforme previsto nos Regulamentos de Gestão dos fundos sob gestão, é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor líquido patrimonial de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos fundos são as seguintes:

- IMOFID: cobrada mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes das comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a EUR 300.000.000,00 (trezentos milhões de euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 1,00% (um por cento).



(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a EUR 300.000.000,00 (trezentos milhões de euros) e igual ou inferior a EUR 500.000.000,00 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,70% (zero virgula sete por cento).

(iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a EUR 500.000.000,00 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,50% (zero virgula cinco por cento).

- FSG Saúde: taxa anual de 1%, cobrada mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes das comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

## **2. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

Os ativos por impostos diferidos foram reconhecidos na expectativa razoável de que existirão lucros tributáveis futuros disponíveis para que os ativos por impostos diferidos sejam revertidos.

O ativo por imposto diferido reconhecido pela sociedade corresponde ao valor do imposto relativo aos prejuízos fiscais dos dois primeiros anos de atividade. Face ao aumento do volume dos fundos sob gestão que ocorreu no decorrer do exercício de 2020, e às perspetivas do seu crescimento futuras previstas para os anos 2020 a 2024 é expectável que o ativo por imposto diferido seja revertível nos próximos 2 anos.

### 3. DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica é composta por um depósito à ordem junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD), o qual no decorrer dos exercício de 2020 e 2019 não foi remunerado e apresentou a seguinte evolução:

	2020	2019
Numerário	-	-
Depósitos à Ordem	769.567,34	229.696,86
	<u>769.567,34</u>	<u>229.696,86</u>

### 4. OUTROS ATIVOS FINANCEIROS AO JUSTO VALOR

Esta rubrica diz respeito às contribuições para o Fundo de Compensação de Trabalho (FCT). O FCT é um fundo de capitalização individual, financiado pelas entidades empregadoras por meio de contribuições mensais, constituindo uma poupança a que encontram vinculadas, por forma a fazer face ao pagamento de até 50% do valor da compensação a que os trabalhadores abrangidos pelo novo regime venham a ter direito na sequência da cessação do contrato de trabalho.

	2020	2019
Outros Ativos Financeiros ao Justo Valor		
FCT	6.765,86	3.721,89
	<u>6.765,86</u>	<u>3.721,89</u>

### 5. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido na rubrica Outros Ativos Tangíveis durante o período 2020, foi o seguinte:

OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS	31-12-2019		Movimentos em 2020					31-12-2020		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Adoção Norma IFRS 16		Aumentos Aquisições	Amortizações do exercício	Abates e regularizações	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido
			Valor bruto	Amortizações acumuladas						
Mobiliário	4.478,64	-4.478,64	0,00	0,00	0,00	0,00	4.478,64	-4.478,64	0,00	
Viaturas da Frota em loc. Operacional	61.233,41	-15.461,26	0,00	0,00	0,00	-14.031,50	61.233,41	-29.492,76	31.740,65	
Terrenos e Edifícios em loc. Operacional	28.175,95	-24.150,82	24.110,35	0,00	0,00	-22.258,82	52.286,30	-46.409,64	5.876,66	
	<u>93.888,00</u>	<u>-44.090,72</u>	<u>24.110,35</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-36.290,32</u>	<u>117.998,35</u>	<u>-80.381,04</u>	<u>37.617,31</u>	

*Econ*  
*C. Li. P. M.*

O efeito da adoção da IFRS 16 a partir de 1 de janeiro de 2019 (aumentos/ diminuições) é a seguinte:

<b>ATIVO:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ativos Direito de Uso	31.740,65	45.772,15
Terrenos e edifícios	5.876,66	4.025,13
<b>Total dos ajustamentos em Ativo</b>	<b>37.617,31</b>	<b>49.797,28</b>
<b>PASSIVO:</b>		
Fornecedores em Locação Operacional	34.747,07	45.471,58
Outros Juros e encargos similares	1.814,41	4.369,70
<b>Total dos ajustamentos em Passivo</b>	<b>36.561,48</b>	<b>49.841,28</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>		
Resultado líquido do exercício	1.055,83	-44,00
<b>Total dos ajustamentos em Capital Próprio</b>	<b>1.055,83</b>	<b>-44,00</b>

## 6. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido na rubrica Outros Ativos Intangíveis durante o período 2020, foi o seguinte:

ATIVOS INTANGÍVEIS	31-12-2019		Movimentos em 2020			31-12-2020		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos Aquisições	Amortizações do exercício	Abates e regularizações	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido
Sistema automático de tratamento de dados	77.121,00	-27.849,25	0,00	-25.707,00	0,00	77.121,00	-53.556,25	23.564,75
	<b>77.121,00</b>	<b>-27.849,25</b>	<b>0,00</b>	<b>-25.707,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.121,00</b>	<b>-53.556,25</b>	<b>23.564,75</b>

## 7. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

Os saldos dos ativos e passivos por impostos a 31 de dezembro de 2020 e 2019 são os seguintes:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ativos por imposto corrente	0,00	0,00
Passivos por imposto corrente	0,00	0,00
<b>Sub-total imposto corrente</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ativos por imposto diferido (diferenças temporárias)	0,00	0,00
Ativos por imposto diferido (Prejuízos fiscais)	0,00	0,00
2018	136.620,32	202.898,00
2019	8.786,32	59.886,32
Passivos por imposto diferido	0,00	0,00
<b>Sub-total imposto diferido</b>	<b>145.406,64</b>	<b>262.784,32</b>
<b>Total imposto</b>	<b>145.406,64</b>	<b>262.784,32</b>

*Eman*  


O valor do ativo por imposto diferido, no montante de EUR 145.406,64 resulta dos prejuízos fiscais apurados nos anos de 2019 e 2018 que ainda não foram utilizados, estes foram calculado em função da legislação fiscal aplicável. Em 2020 foram deduzidos EUR 66.277,68 referentes ao prejuízo fiscal de 2018 por aplicação da Lei Geral. A dedução do prejuízo fiscal de 2019 no montante de EUR 51.100,00 deveu-se à utilização do prejuízo no âmbito do RETGS.

A estimativa de imposto e a respetiva carga fiscal pode ser demonstrada como se segue:

	2020		2019	
	Taxa	Imposto	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos		450.868,55		-285.366,81
Prejuizos Fiscais deduzidos		-315.607,99		0,00
Imposto Apurado com base na taxa nominal	22,50%	30.433,63	21,00%	-59.927,03
Custos não aceites	0,00%	0,00	0,01%	40,71
<b>Imposto Diferido</b>		<b>30.433,63</b>		<b>-59.886,32</b>
IRC Correções exercícios anteriores	0,00%	0,00	0,00%	10,52
Despesas de representação	6,219%	8.411,31	2,831%	8.079,50
<b>Imposto Corrente</b>		<b>8.411,31</b>		<b>8.090,02</b>
	<b>28,719%</b>	<b>38.844,94</b>	<b>23,842%</b>	<b>-51.806,82</b>

No decorrer de 2020, a Sociedade apresentou uma candidatura ao SIFIDE relativa ao exercício de 2019, com uma despesa elegível de EUR 60.338,35 e um crédito fiscal requerido de EUR 19.609,96.

As autoridades fiscais têm a possibilidade de rever a situação fiscal durante um período de tempo definido, que em Portugal é de quatro anos (seis anos relativamente aos exercícios em que sejam apurados prejuízos fiscais), podendo resultar devido a diferentes interpretações da legislação, eventuais correções ao lucro tributável de exercícios anteriores. Dada a natureza das eventuais correções que poderão ser efetuadas, não é possível quantificá-las neste momento. No entanto, na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer correção relativa aos exercícios acima referidos seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

*Em*  
c. h. 

## 8. OUTROS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Rendimentos a receber		
Comissões de Gestão	203.089,43	195.044,14
Despesas com encargo diferido		
Rendas	0,00	0,00
Seguros	656,76	0,00
Licenças e software	13.603,56	17.051,45
Assinatura de Jornais e Revistas	16,94	3.310,00
Outras operações a regularizar	49.130,02	0,00
	<b>266.496,71</b>	<b>215.405,59</b>

As rubrica de “Outras operações a regularizar” corresponde a despesas incorridas pelo Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID no âmbito das *Due Diligences* efetuadas previamente à aquisição de imóveis e que serão refaturados ao fundo quando concretizada a operação.

## 9. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Credores e outros recursos		
Setor público administrativo	37.013,45	35.778,69
Remunerações a pagar	0,00	0,00
Outras operações - Filiais	23.210,95	36.311,46
Locação Operac. Forneced de Ativos Tang	34.747,07	45.471,58
Outros Juros e encargos similares	1.814,41	4.369,70
Seguros de doença	0,00	53,28
Fornecedores de serviços e bens	42.211,27	17.315,61
Outros encargos a pagar		
Por gastos com o pessoal	240.490,69	150.256,85
Por gastos gerais administrativos	21.048,81	17.984,50
	<b>400.536,65</b>	<b>307.541,67</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

## **10. CAPITAL**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Capital	1.500.000,00	500.000,00
Prestações suplementares	0,00	1.000.000,00
Outras Reservas		
Resultados Transitados	-996.863,98	-763.293,47
Resultado Líquido do Exercício	345.745,93	-233.570,51
	<b>848.881,95</b>	<b>503.136,02</b>

O capital social da Sociedade, no montante de EUR 1.500.000,00, é representado por 300.000 ações nominativas, com o valor nominal de EUR 5,00 cada, integralmente subscritas e realizadas.

Em maio de 2020, verificou-se um aumento de capital no montante de EUR 1.000.000,00, realizado em numerário, mediante a emissão de 200.000 novas ações, com o valor nominal de EUR 5,00 euros cada.

Os resultados transitados registados em 2020 correspondem ao valor da aplicação do resultado líquido negativo dos anos de 2018 e 2019.

## **11. JUROS, RENDIMENTOS SIMILARES E ENCARGOS SIMILARES**

Nos exercícios de 2020 e 2019, esta rúbrica tem a seguinte composição:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Juros e rendimentos similares	0,00	0,00
Juros e encargos similares	-624,88	-330,75
	<b>-624,88</b>	<b>-330,75</b>

Os juros e encargos similares dizem respeito ao reconhecimento do juro sobre o passivo da locação e a depreciação do “ativo direito de uso” no âmbito da aplicação da IFRS16.

## **12. RESULTADOS DE SERVIÇO E COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rendimentos de serviços e comissões	2.177.345,25	1.275.943,44
Encargos com serviços e comissões	-803,94	-452,24
	<b>2.176.541,31</b>	<b>1.275.491,20</b>

Os rendimentos de serviços e comissões dizem respeito ao valor das comissões de gestão obtidas pelos organismos de investimento imobiliário sob gestão durante o exercício de 2020 e 2019.

### 13. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Outros Resultados de Exploração	-8.312,76	-7.376,05
	<b>-8.312,76</b>	<b>-7.376,05</b>

### 14. CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, e esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Remunerações órgãos de gestão e fiscalização	391.104,94	364.957,64
Remunerações aos empregados	584.011,88	510.907,73
Encargos sociais obrigatórios	187.652,01	192.204,46
Outros custos com o pessoal	37.637,49	27.795,41
	<b>1.200.406,32</b>	<b>1.095.865,24</b>

Quadros de pessoal da Sociedade:

	2020		2019	
	Remunerados	Não remunerados	Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais - Conselho de Administração	4	0	4	0
Colaboradores	11	0	11	0
	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

A informação quanto à política de remuneração poderá ser consultada no ponto relativo à Política de Remuneração do Relatório de Bom Governo.

*Em*  
*Li Fato*

## 15. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

A 31 de dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Com fornecimentos		
Outros fornecimentos de terceiros	16.499,10	720,41
Com serviços		
Rendas de instalações	0,00	0,00
Comunicações	3.944,79	5.382,97
Deslocações, estadas e representação	7.655,24	5.305,85
Transportes	1.457,67	291,88
Formação de pessoal	1.474,00	3.036,00
Serviços especializados		
Avenças e honorários	121.695,33	136.200,33
Informática	167.277,35	176.175,50
Auditoria	17.896,56	21.383,55
Avaliadores externos	6.150,00	29.089,50
Outros serviços de terceiros	110.298,84	9.902,26
	<b>454.348,88</b>	<b>387.488,25</b>

As rubrica de “Outros serviços de terceiros” corresponde essencialmente a despesas incorridas no âmbito das *Due Diligences* efetuadas nas análises de investimento e que não foram concretizadas pelos fundos.

## 16. ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os valores geridos pela Sociedade tem a seguinte composição:

	2020	2019
Valores administrados pela Sociedade		
FIIF IMOFID	191.771.404,53	177.089.677,76
FIIF Saudeinveste	0,00	157.399.397,29
FSG Saúde FIIF	50.866.465,16	0,00
	<b>242.637.869,69</b>	<b>334.489.075,05</b>

## 17. RELATO POR SEGMENTOS

No decorrer dos exercícios de 2018, 2019 e 2020 a atividade da Sociedade enquadrrou-se na gestão de fundos de investimento imobiliários.

## 18. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos e transações com as entidades relacionadas são os seguintes:

	2020				2019			
	Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A.	Fidelidade Property Europe, S.A.	E.A.P.S. - Empresa de Análise de Prevenção e Segurança, S.A.	Longrun Portugal, SGP, S.A.	Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A.	Fidelidade Property Europe, S.A.	E.A.P.S. - Empresa de Análise de Prevenção e Segurança, S.A.	Longrun Portugal, SGP, S.A.
<b>Ativo</b>								
Terenos e Edifícios em Locação Operacional	5.876,66	0,00	0,00	0,00	4.053,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passivo</b>								
Outros Passivos	-18.780,51	-12.686,44	-173,34	-4.192,97	-17.860,70	-13.614,93	-260,01	-8.079,30
<b>Gastos e Perdas</b>								
Juros de Ativos em Locação Operacional - Terrenos e Edifícios	280,15	0,00	0,00	0,00	96,78	0,00	0,00	0,00
Costos com pessoal	185.989,47	153.041,18	0,00	0,00	178.072,25	130.012,95	0,00	0,00
Outros gastos administrativos	196,59	0,00	839,16	0,00	1.379,98	186,18	260,01	0,00
Depreciações de ativos em Locação Operacional - Terrenos e Edifícios	22.258,82	0,00	0,00	0,00	24.150,82	0,00	0,00	0,00
	195.830,18	140.356,74	665,82	-4.192,97	189.864,03	130.584,20	0,00	-8.079,30

## 19. REMUNERAÇÕES DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

A Comissão de remunerações é responsável pela aprovação da remuneração dos membros dos Órgãos Sociais, de acordo com critérios estabelecidos pelo acionista.

As remunerações e benefícios pagos aos membros dos Órgãos Sociais durante o exercício de 2020 têm a seguinte composição:

Membros do Conselho de Administração	Valor Rem. Fixa (EUR)	Remuneração Variável*
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	46.152,00	0,00
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	119.000,00	0,00
Eduard Otero-Molins	135.431,80	0,00
Armando António do Poço Pires	28.000,00	0,00
	<b>328.583,80</b>	<b>0,00</b>

As remunerações pagas aos membros do Conselho Fiscal da Sociedade durante o exercício de 2020 tem a seguinte composição:

Membros do Conselho Fiscal	Valor (EUR)	Observações
João Correia de Oliveira	16.800,00	Desde 01.03.2018
Francisco Maria Soares Lopes Figueira	14.000,00	Desde 01.03.2018
José Cardoso Lameiras	14.000,00	Desde 01.03.2018
Isabel Gomes de Novais Paiva	0,00	(Suplente)
	<b>44.800,00</b>	

*Handwritten signatures and initials:*  
E.A.P.S.  
h. Paiva  
C

## **20. RISCOS FINANCEIROS**

No desenvolvimento da sua atividade a Sociedade incorre a riscos, pelo que cultiva uma postura geral de discrição e prudência, adotando políticas e procedimentos para identificação e mitigação dos mesmos.

Na gestão dos organismos de investimento imobiliário, e de forma a salvaguardar o património dos seus participantes, a Sociedade cumpre com elevada diligência a escolha e avaliação das contrapartes nas operações com os organismos de investimento imobiliário.

A Sociedade estabeleceu um conjunto de políticas e procedimentos de forma a preservar a segurança dos dados, tendo incluído um plano de continuidade de negócios em caso de acidente.

O Conselho de Administração garante que o sistema de gestão de riscos se encontra dotado dos recursos materiais e humanos adequados para o desempenho eficaz das suas responsabilidades.

## **21. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Os honorários da Ernst & Young, SROC, S.A., Revisor Oficial de Contas da Sociedade, relativos ao exercício de 2020 ascendem a EUR 13.066, dos quais EUR 8.030 relativos à Auditoria e revisão legal de contas e EUR 5.036 relativos a outros serviços de garantia e fiabilidade. Aos valores mencionados acresce o IVA à taxa em vigor.

Os outros serviços de garantia de fiabilidade incluem essencialmente os pareceres anuais sobre o sistema de controlo interno e sobre a avaliação de eficácia das políticas, procedimentos e controlos em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo no âmbito da avaliação de eficácia de acordo com o disposto nos termos dos artigos 1.º e 5.º do Regulamento n.º02/2020 da CMVM.

## **22. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Após a data da Demonstração da Posição Financeira não se registaram acontecimentos que afetem o valor dos ativos e passivos e divulgações das demonstrações financeiras do período.

### **A AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO SURTO COVID-19**

Desde o aparecimento do surto da Doença do Coronavírus 2019 ("COVID-19"), a prevenção e tentativa de controlo da pandemia tem vindo a decorrer à escala global considerando os riscos de contágio da doença. A FSG tem vindo a implementar seriamente o Plano de Contingência, com medidas consideradas

adequadas para a prevenção e contenção da infeção por este vírus, sempre em estrita articulação com os requisitos e orientações da Organização Mundial de Saúde (OMS), Direção Geral de Saúde (DGS) e todas as indicações das autoridades estatais e regulatórias.

O COVID-19 tem impactos económicos ao nível nacional e global, verificando-se já perdas significativas nos mercados globais que podem afetar a qualidade ou os rendimentos dos ativos de crédito e dos ativos de investimento do fundo, dependendo o grau de impacto da situação das medidas preventivas epidémicas, da duração da epidemia e da implementação das políticas regulamentares.

À data do presente relatório, o impacto do surto de COVID-19 nos Fundos sob gestão, traduzem-se num constrangimento de liquidez temporário inerente ao volume de moratórias concedidas a alguns dos inquilinos dos imóveis que integram o seu património. A Sociedade Gestora não recebeu nenhum pedido e, conseqüentemente, não concedeu carências ou perdões de pagamento de rendas para os contratos de arrendamento atualmente em vigor nos fundos por si geridos.

Até à presente data, a avaliação dos potenciais impactos ainda está em curso.

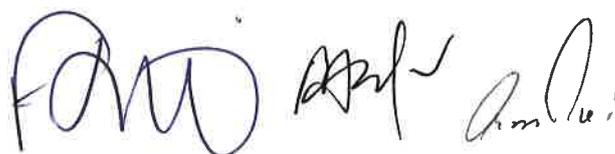
A Sociedade continuará a acompanhar a evolução do COVID-19, avaliando e agindo ativamente aos seus impactos na posição financeira e nos resultados da Sociedade.

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Elisabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Relatório de Governo Societário**  
**Ano 2020**  
**Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

## **INTRODUÇÃO**

A Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (doravante “Sociedade”) elabora o seu Relatório do Governo da Sociedade, de forma clara e transparente, à luz das normas em vigor sobre a matéria, observando as melhores práticas e recomendações aplicáveis, de modo a tornar públicos os princípios e normativos regulatórios no âmbito do Governo da Sociedade.

O presente Relatório do Governo da Sociedade, respeitante ao exercício de 2020, foi elaborado em cumprimento do estabelecido no artigo 70º, n.º 2, alínea b) do Código das Sociedades Comerciais.

## **INFORMAÇÃO SOBRE ESTRUTURA ACIONISTA, ORGANIZAÇÃO E GOVERNO DA SOCIEDADE**

### **A. ESTRUTURA ACIONISTA**

#### **I. Estrutura de capital**

##### **1. ESTRUTURA DE CAPITAL**

O capital social da sociedade, no montante de 1.500.000,00 euros, é representado por 300.000 ações nominativas, com o valor nominal de 5,00 euros cada, integralmente subscritas e realizadas. Todas as ações conferem direitos idênticos e são fungíveis entre si.

De acordo com os seus estatutos, a Sociedade, para além das ações ordinárias, pode emitir ações preferenciais sem voto, nos termos do artigo 341º do Código da Sociedades Comerciais. A Sociedade apenas emitiu ações ordinárias.

##### **2. RESTRIÇÕES À TRANSMISSIBILIDADE DAS AÇÕES**

As ações representativas do capital social da Sociedade são livremente transmissíveis.

##### **3. NÚMERO DE AÇÕES PRÓPRIAS, PERCENTAGEM DE CAPITAL SOCIAL CORRESPONDENTE E PERCENTAGEM DE DIREITOS DE VOTO A QUE CORRESPONDERIAM AS AÇÕES PRÓPRIAS**

Em 31 de dezembro de 2020, a Sociedade não detinha quaisquer ações próprias.

##### **4. REGIME A QUE SE ENCONTRE SUJEITA A RENOVAÇÃO OU REVOGAÇÃO DE MEDIDAS DEFENSIVAS, EM PARTICULAR AQUELAS QUE PREVEJAM A LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE VOTOS SUSCETÍVEIS DE DETENÇÃO OU DE EXERCÍCIO POR UM ÚNICO ACIONISTA DE FORMA INDIVIDUAL OU EM CONCERTAÇÃO COM OUTROS ACIONISTAS**

Os estatutos da Sociedade não contemplam limitações ao número de votos suscetíveis de detenção ou exercício por um único acionista de forma individual ou concertada.

1  
e h.



5. ACORDOS PARASSOCIAIS QUE SEJAM DO CONHECIMENTO DA SOCIEDADE E POSSAM CONDUZIR A RESTRIÇÕES EM MATÉRIA DE TRANSMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DE DIREITOS DE VOTO

Não existem acordos parassociais que possam conduzir a restrições em matéria de transmissão de valores mobiliários ou de direitos de votos da Sociedade.

## II. Participações Sociais detidas

6. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS SINGULARES OU COLETIVAS QUE SÃO TITULARES DE PARTICIPAÇÕES QUALIFICADAS, COM INDICAÇÃO DA PERCENTAGEM DE CAPITAL E DE VOTOS IMPUTÁVEL E DA FONTE E CAUSAS DE IMPUTAÇÃO

As participações qualificadas no capital social da Sociedade a 31 de dezembro de 2020, com indicação da percentagem de capital e de votos imputável e da fonte e causas de imputação, encontram-se espelhadas no quadro seguinte:

Acionista	Nº de Ações	% do Capital Social	% dos Direitos de Voto	Fonte e Causas de Imputação
Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A.	300.000	100%	100%	Constituição

7. INDICAÇÃO SOBRE O NÚMERO DE AÇÕES E OBRIGAÇÕES DETIDAS POR MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2020, os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade não detinham quaisquer ações da Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2020, os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade não detinham obrigações da Sociedade.

## B. ÓRGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES

### I. Assembleia Geral

#### a) Composição da Mesa da Assembleia Geral

8. IDENTIFICAÇÃO E CARGO DOS MEMBROS DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL E RESPECTIVO MANDATO

A Mesa da Assembleia Geral, para o triénio 2018/2020, em 31 de dezembro de 2020, tinha a seguinte composição:

Cargo	Nome
Presidente	Maria Isabel Toucedo Lage
Secretário	Carla Cristina Curto Coelho

#### b) Exercício do direito de voto

9. EVENTUAIS RESTRIÇÕES EM MATÉRIA DE DIREITO DE VOTO, TAIS COMO LIMITAÇÕES AO EXERCÍCIO DO VOTO DEPENDENTE DA TITULARIDADE DE UM NÚMERO OU PERCENTAGEM DE AÇÕES, PRAZOS IMPOSTOS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO OU SISTEMAS DE DESTAQUE DE DIREITOS DE CONTEÚDO PATRIMONIAL

Nos termos do artigo 7º dos Estatutos da Sociedade, a cada 100 (cem) ações corresponde um voto e só podem fazer parte da Assembleia Geral os acionistas que tiverem averbadas ou depositadas em seu nome,

numa instituição de crédito, até 5 dias antes da data marcada para a reunião, o número mínimo de ações necessário para conferir voto. Para este efeito, as ações devem manter-se registadas, em nome do acionista ou depositadas, até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral.

Os acionistas deverão comunicar ao Presidente da Mesa, por carta recebida até às 17 horas do penúltimo dia útil anterior ao fixado para a reunião da Assembleia Geral, o nome de quem os represente.

Sob proposta do Conselho de Administração, aprovada pelo Presidente da Mesa, os colaboradores da Sociedade poderão participar nas reuniões da Assembleia Geral, sem direito de voto, para esclarecer questões específicas que estejam em apreciação ou discussão.

**10. INDICAÇÃO DA PERCENTAGEM MÁXIMA DOS DIREITOS DE VOTO QUE PODEM SER EXERCIDOS POR UM ÚNICO ACIONISTA OU POR ACIONISTAS QUE COM AQUELE SE ENCONTREM EM ALGUMA DAS RELAÇÕES DO N.º 1 DO ARTIGO 20.º DO CÓDIGO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Os Estatutos não contemplam qualquer percentagem máxima de direitos de votos que podem ser exercidos por um único acionista ou por acionista que com aquele se encontre em alguma das relações do n.º 1 do artigo 20.º do Código de Valores Mobiliários.

## **II. Administração**

### **Conselho de Administração**

#### **a) Composição**

**11. IDENTIFICAÇÃO DO MODELO DE GOVERNO ADOTADO**

A Sociedade adota uma estrutura de governo societário de natureza monista com um Conselho de Administração que inclui uma Comissão Executiva e um órgão de fiscalização que integra um Conselho Fiscal e uma SROC.

**12. REGRAS ESTATUTÁRIAS SOBRE NOMEAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembleia Geral.

As vagas ou impedimentos que ocorram no Conselho de Administração são preenchidas por cooptação até que a primeira Assembleia Geral sobre elas proveja definitivamente.

**13. COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, COM INDICAÇÃO DO NÚMERO ESTATUTÁRIO MÍNIMO E MÁXIMO DE MEMBROS, DURAÇÃO ESTATUTÁRIA DO MANDATO, NÚMERO DE MEMBROS EFETIVOS, DATA DA DESIGNAÇÃO E DURAÇÃO DO MANDATO DE CADA MEMBRO**

Nos termos dos Estatutos da Sociedade, o Conselho de Administração é composto por um mínimo de três e um máximo de sete membros, eleitos para mandatos de três anos, renováveis.

O Conselho de Administração, a 31 de dezembro de 2020, é composto por quatro membros, designados para exercer funções no triénio 2018-2020, dos quais um é membro não executivo e três são executivos, situação que se espelha no Quadro seguinte:

Conselho de Administração (CA)	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato	Observações
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	Presidente	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Eduard Otero- Molins	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Armando António do Poço Pires	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Não executivo e Independente

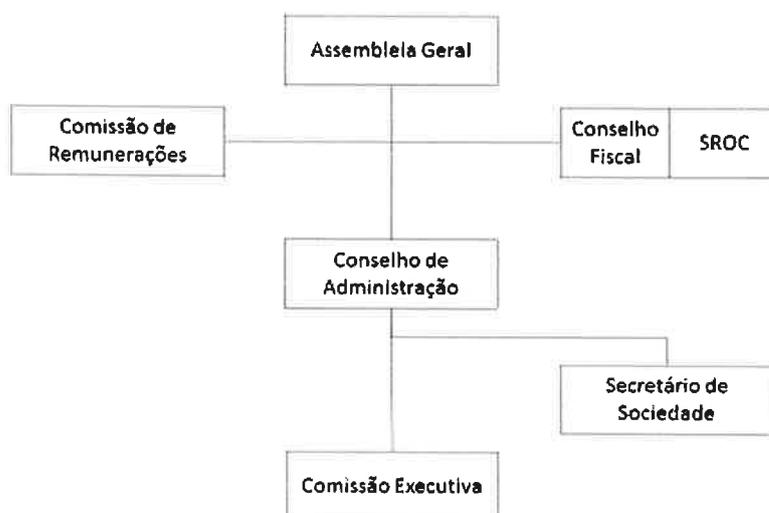
Em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração nomeou, de entre os seus membros, uma Comissão Executiva, nos termos previstos no artigo 407º n.ºs 3 e 4 do Código das Sociedades Comerciais e no artigo 15º dos Estatutos da Sociedade, composta por três membros. A Comissão Executiva desempenha todas as funções de gestão corrente da Sociedade que o Conselho de Administração não tenha reservado para si.

A Comissão Executiva, em 31 de dezembro de 2020, tem a seguinte composição:

Comissão Executiva (CE)	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	Presidente	28-02-2018	2018/2020
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	Vogal	28-02-2018	2018/2020
Eduard Otero- Molins	Vogal	28-02-2018	2018/2020

**14. ORGANOGRAMA RELATIVO À REPARTIÇÃO DE COMPETÊNCIAS ENTRE OS VÁRIOS ÓRGÃOS SOCIAIS**

O Quadro seguinte representa a estrutura de Governo Societário da Sociedade no exercício de 2020:



### Conselho de Administração

O Conselho de Administração, enquanto órgão de governo da Sociedade, tem, nos termos do artigo 13º dos Estatutos da Sociedade, os mais amplos poderes de gestão e representação.

### Comissão Executiva

Sem prejuízo da possibilidade de avocação de poderes sobre qualquer matéria delegada na Comissão Executiva, esta tem as competências nela delegadas por meio de deliberação do Conselho de Administração.

## III. Fiscalização

### Conselho Fiscal e Revisor Oficial de Contas

#### a) Composição

#### 15. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO E COMPETÊNCIAS

A fiscalização da Sociedade compete, nos termos do artigo 413º, n.º 1, alínea a) do Código das Sociedades Comerciais, a um Conselho Fiscal e a uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com as competências previstas na lei e cujo mandato em curso corresponde ao período 2018/2020.

Os Estatutos da Sociedade remetem as competências do Conselho Fiscal para as previstas na lei.

#### 16. COMPOSIÇÃO DO CONSELHO FISCAL, COM INDICAÇÃO DO CARGO DE CADA MEMBRO, DATA DE NOMEAÇÃO E DURAÇÃO ESTATUTÁRIA DO MANDATO

O Conselho Fiscal é constituído por 3 membros efetivos e um suplente, com mandato de três anos, renováveis, tendo, em 31 de dezembro de 2020, a seguinte composição:

Membros do Conselho Fiscal	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato
João Correia de Oliveira	Presidente	14-02-2018	2018/2020
Francisco Maria Soares Lopes Figueira	Vogal	14-02-2018	2018/2020
José Cardoso Lameiras	Vogal	14-02-2018	2018/2020
Isabel Gomes de Novais Paiva	Suplente	14-02-2018	2018/2020

## IV. Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

#### 17. IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS E DO SÓCIO REVISOR OFICIAL DE CONTAS QUE O REPRESENTA

A Sociedade de Revisores Oficiais de Contas é a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., representada pelo seu sócio Ricardo Nuno Lopes Pinto, ROC n.º 1579, registada na CMVM com o n.º 20161189.

5  
e J. Pinto  
hi

**18. INDICAÇÃO DO NÚMERO DE ANOS EM QUE A SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS EXERCE FUNÇÕES CONSECUTIVAMENTE JUNTO DA SOCIEDADE E OU GRUPO**

A Sociedade de Revisores Oficiais de Contas foi designada em 14 de fevereiro de 2018.

**19. DESCRIÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO ROC À SOCIEDADE**

Para além dos trabalhos de revisão legal de contas e auditoria, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. presta os seguintes serviços exigidos por lei:

- Relatório sobre o sistema de controlo interno da Sociedade, conforme previsto artigo 1.º-I do Regulamento da CMVM n.º 2/2015.
- Relatório para o Conselho Fiscal da Sociedade, sobre a avaliação da eficácia das políticas, procedimentos e controlos em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, no âmbito da avaliação de eficácia de acordo com o disposto no artigo 17º da Lei n.º 83/2017 e no artigo 5º do Regulamento n.º 02/2020 da CMVM.

Para além do trabalho acima exigido, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. não presta, de forma recorrente, outro tipo de serviços à Sociedade ou a sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio.

Contudo, quando haja lugar à prestação de outros serviços à Sociedade ou a sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio, tal ocorrerá em estrita conformidade com os procedimentos legalmente definidos, designadamente na Lei 140/2015, de 7 de setembro.

## **C. ORGANIZAÇÃO INTERNA**

### **I. Estatutos**

**20. REGRAS APLICÁVEIS À ALTERAÇÃO DOS ESTATUTOS DA SOCIEDADE**

Qualquer alteração dos Estatutos da Sociedade carece de deliberação da Assembleia Geral a ser aprovada de acordo com as maiorias legalmente previstas.

### **II. Comunicação de irregularidades**

**21. MEIOS E POLÍTICA DE COMUNICAÇÃO DE IRREGULARIDADES OCORRIDAS NA SOCIEDADE**

A Sociedade tem uma cultura de responsabilidade e de *compliance*, reconhecendo a importância do adequado enquadramento da comunicação e processamento de irregularidades como instrumento de boa prática societária e implementa os meios adequados de receção, tratamento e arquivo das comunicações de irregularidades, alegadamente cometidas por membros dos órgãos sociais e por colaboradores da Sociedade ou das sociedades integradas no Grupo Fidelidade.

São consideradas como irregularidades os atos e omissões, dolosas ou negligentes, relacionados com a administração, a organização contabilística e a fiscalização interna da Sociedade que, de forma grave, sejam suscetíveis nomeadamente de:

- a) Violar a lei, os regulamentos e outros normativos em vigor;
- b) Colocar em causa o património dos clientes, dos acionistas e da Sociedade;
- c) Causar dano reputacional à Sociedade ou a sociedades integradas no Grupo Fidelidade.

Podem comunicar irregularidades, os colaboradores, mandatários, comissários ou quaisquer outras pessoas que prestem serviços a título permanente ou ocasional na Sociedade ou em qualquer entidade do Grupo, os acionistas e quaisquer outras pessoas.

### **III. Controlo interno e gestão de riscos**

#### **22. POLÍTICA E SISTEMA DE CONTROLO INTERNO**

A Sociedade desenvolve a sua atividade em estrita consonância com a Política de Controlo Interno em vigor assente numa clara definição dos responsáveis e funções que integram o Sistema de Controlo Interno.

#### **23. EXISTÊNCIA DE OUTRAS ÁREAS FUNCIONAIS COM COMPETÊNCIAS NO CONTROLO DE RISCOS**

A par das áreas com funções essenciais no âmbito dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, e do controlo do risco legal levado a cabo pela Direção de Assuntos Jurídicos, existe um sistema de informação e comunicação que suporta as tomadas de decisão e processos de controlo, tanto a nível interno, como externo, da competência da área de Contabilidade e Informação Financeira que garante a existência de informação substantiva, atual, coerente, tempestiva e fiável, permitindo uma visão global e abrangente sobre a situação financeira, o desenvolvimento da atividade, o cumprimento da estratégia e dos objetivos definidos, a identificação do perfil de risco da Companhia e o comportamento e perspetivas de evolução do mercado.

O processo de informação financeira e de gestão é apoiado pelos sistemas contabilísticos e de suporte à gestão que registam, classificam, associam e arquivam de forma, sistematizada, atempada, fiável, completa e consistente, todas as operações realizadas pela instituição e subsidiárias, de acordo com as determinações e políticas emanadas da Comissão Executiva.

#### **24. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS TIPOS DE RISCOS (ECONÓMICOS, FINANCEIROS E JURÍDICOS) A QUE A SOCIEDADE SE EXPÕE NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE**

Remete-se, neste ponto, para a informação facultada no Relatório de Gestão 2020 e nas Notas às Demonstrações Financeiras.

### **D. REMUNERAÇÕES**

#### **I. Competência para a determinação**

#### **25. INDICAÇÃO QUANTO À COMPETÊNCIA PARA A DETERMINAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS, DOS MEMBROS DA COMISSÃO EXECUTIVA OU ADMINISTRADOR DELEGADO E DOS DIRIGENTES DA SOCIEDADE**

A fixação de remunerações dos membros dos órgãos sociais cabe à Comissão de Remunerações.

## II. Comissão de Remunerações

### 26. COMPOSIÇÃO DA COMISSÃO DE REMUNERAÇÕES

A Comissão de Remunerações em exercício de funções em 31 de dezembro de 2020 foi nomeada em 28 de fevereiro de 2018 e tem a seguinte composição:

<b>Presidente:</b>	Rogério Miguel Antunes Campos Henriques
<b>Vogal:</b>	Joana Maria Brandão Queiroz Simões Ribeiro

### 27. CONHECIMENTOS E EXPERIÊNCIA DOS MEMBROS DA COMISSÃO DE REMUNERAÇÕES EM MATÉRIA DE POLÍTICA DE REMUNERAÇÕES

Os membros da Comissão de Remunerações são pessoas que, pela experiência profissional e currículo, asseguram conhecimentos e perfil adequado no que concerne à matéria de política de remunerações.

## III. Estrutura das remunerações

### 28. DESCRIÇÃO DA POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

A Política de Remunerações em vigor na Sociedade é a aprovada por deliberação do acionista único de 28 de fevereiro de 2018, tendo sido esta a Política de Remunerações aplicada no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

A informação sobre o montante anual da remuneração auferida pelos membros dos órgãos sociais é a que consta neste Relatório do Governo da Sociedade.

## IV. Divulgação das remunerações

### 29. INDICAÇÃO DO MONTANTE ANUAL DA REMUNERAÇÃO AUFERIDA, DE FORMA AGREGADA E INDIVIDUAL, PELOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE, PROVENIENTE DA SOCIEDADE, INCLUINDO REMUNERAÇÃO FIXA E VARIÁVEL E, RELATIVAMENTE A ESTA, MENÇÃO ÀS DIFERENTES COMPONENTES QUE LHE DERAM ORIGEM

O montante anual da remuneração bruta auferida, de forma agregada e individual, pelos membros executivos do órgão de administração da Sociedade, consta do Quadro seguinte.

Membros do Conselho de Administração	Remuneração Fixa (€)	Remuneração Variável*
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	46.152,00 €	0
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	119.000,00 €	0
Eduard Otero- Molins	135.431,80 €	0
Armando António do Poço Pires	28.000,00 €	0
<b>TOTAL</b>	<b>328.583,80 €</b>	<b>0</b>

\*Paga em 2020 e relativa ao exercício de 2019

### 30. INDEMNIZAÇÕES PAGAS OU DEVIDAS A EX-ADMINISTRADORES EXECUTIVOS RELATIVAMENTE À CESSAÇÃO DAS SUAS FUNÇÕES DURANTE O EXERCÍCIO

Nenhum administrador executivo cessou funções durante o exercício de 2020.

### 31. INDICAÇÃO DO MONTANTE ANUAL DA REMUNERAÇÃO AUFERIDA, DE FORMA AGREGADA E INDIVIDUAL, PELOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE FISCALIZAÇÃO DA SOCIEDADE, PARA EFEITOS DA LEI N.º 28/2009, DE 19 DE JUNHO

O montante da remuneração bruta auferida no exercício de 2020, de forma agregada e individual, pelos membros do Conselho Fiscal da Sociedade, consta do Quadro seguinte:

<b>Membros do Conselho Fiscal</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Observações</b>
João Correia de Oliveira	16.800,00 €	
Francisco Maria Soares Lopes Figueira	14.000,00 €	
José Cardoso Lameiras	14.000,00 €	
Isabel Gomes de Novais Paiva		(Suplente)
<b>TOTAL</b>	<b>44.800,00 €</b>	

**32. INDICAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NO ANO DE REFERÊNCIA DO PRESIDENTE DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral não auferiu qualquer remuneração.

**V. Acordos com implicações remuneratórias**

**33. REFERÊNCIA À EXISTÊNCIA E DESCRIÇÃO, COM INDICAÇÃO DOS MONTANTES ENVOLVIDOS, DE ACORDOS ENTRE A SOCIEDADE E OS TITULARES DO ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO, QUE PREVEJAM INDEMNIZAÇÕES EM CASO DE DEMISSÃO, DESPEDIMENTO SEM JUSTA CAUSA OU CESSAÇÃO DA RELAÇÃO DE TRABALHO NA SEQUÊNCIA DE UMA MUDANÇA DE CONTROLO DA SOCIEDADE**

Não existem quaisquer acordos entre a Sociedade e os titulares do órgão de administração que prevejam indemnizações em caso de demissão, despedimento sem justa causa ou cessação da relação de trabalho, na sequência de uma mudança de controlo da sociedade.

**VI. Planos de atribuição de ações ou opções sobre ações ('stock options')**

**34. IDENTIFICAÇÃO DO PLANO E DOS RESPECTIVOS DESTINATÁRIOS**

Não existem planos com estas características.

**35. DIREITOS DE OPÇÃO ATRIBUÍDOS PARA A AQUISIÇÃO DE AÇÕES ('STOCK OPTIONS') DE QUE SEJAM BENEFICIÁRIOS OS TRABALHADORES E COLABORADORES DA EMPRESA**

Não existem direitos de opção atribuídos para a aquisição de ações de que sejam beneficiários os trabalhadores.

**E. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

**I. Mecanismos e procedimentos de controlo**

**36. MECANISMOS IMPLEMENTADOS PELA SOCIEDADE PARA EFEITOS DE CONTROLO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Para além das normas legais e regulamentares em vigor, a Sociedade adotou um conjunto de regras objetivas e transparentes aplicáveis às transações com partes relacionadas, as quais estão sujeitas a mecanismos específicos de aprovação.

**37. INDICAÇÃO DAS TRANSAÇÕES QUE FORAM SUJEITAS A CONTROLO NO ANO DE REFERÊNCIA**

Todas as transações com partes relacionadas foram sujeitas a controlo.

**II. Elementos relativos às transações**

**38. INDICAÇÃO DO LOCAL DOS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS ONDE ESTÁ DISPONÍVEL INFORMAÇÃO SOBRE OS NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS**

A informação sobre os negócios com partes relacionadas encontra-se na Nota 18 às demonstrações financeiras.

## Certificação Legal das Contas

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem a Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 1.249.418,60 euros e um total de capital próprio de 848.881,95 euros, incluindo um resultado líquido de 345.745,93 euros), a Demonstração dos Resultados, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 15 de março de 2021

Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por:

Assinado por : **RICARDO NUNO LOPES PINTO**  
Num. de Identificação: BI116710144  
Data: 2021.03.15 16:49:52+00'00'

Ricardo Nuno Lopes Pinto - ROC n.º 1579  
Registado na CMVM com o n.º 20161189

**FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO  
COLETIVO, S.A.  
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL  
EXERCÍCIO DE 2020**

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, dos estatutos e do mandato que nos foi conferido, apresentamos o relatório da atividade fiscalizadora e o parecer sobre os documentos de prestação de contas, elaborados pelo Conselho de Administração e da sua responsabilidade.

Acompanhámos, durante o exercício, a atividade da sociedade, desenvolvendo todas as diligências necessárias ao cumprimento dos deveres a que estamos obrigados, e verificámos a regularidade dos registos contabilísticos e o cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, tendo procedido às verificações consideradas adequadas.

Obtivemos do Conselho de Administração e demais órgãos sociais, regular informação e esclarecimento sobre o funcionamento da sociedade e andamento dos seus negócios.

Apreciámos o Relatório de Gestão e demais documentos de prestação de contas do exercício, bem como a Certificação Legal de Contas, com que concordamos.

Em face de quanto antecede, o Conselho Fiscal emite o seguinte

**PARECER**

- Que seja aprovado o Relatório de Gestão e demais documentos de prestação de contas do exercício, tal como apresentados pelo Conselho de Administração;
- Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

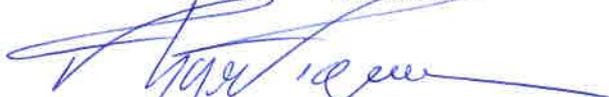
O Conselho Fiscal agradece, ao Conselho de Administração e aos restantes órgãos sociais, a boa colaboração recebida ao longo do exercício.

Lisboa, 15 de março de 2021.

O CONSELHO FISCAL,



João Correia de Oliveira - Presidente



Francisco Maria Soares Lopes Figueira - Vogal



José Cardoso Lameiras - Vogal

**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE COMPLEMENTAR AO  
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL DA  
FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO  
COLETIVO, S.A.  
RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020**

Em cumprimento do estabelecido no nº 6 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, os membros do Conselho Fiscal declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento, as contas e demais documentos de prestação de contas do exercício, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da empresa.

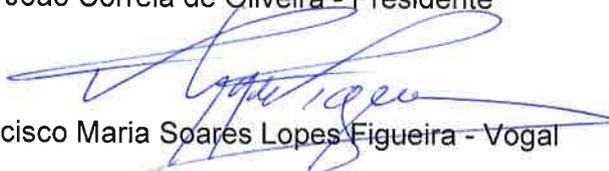
Declaram, ainda, que, tanto quanto é do seu conhecimento, o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da empresa, contendo o referido relatório menção aos principais riscos e incertezas da actividade.

Lisboa, 15 de março de 2021.

O CONSELHO FISCAL,



João Correia de Oliveira - Presidente



Francisco Maria Soares Lopes Figueira - Vogal



José Cardoso Lameiras - Vogal